ЦЕНТРОСОЮЗ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ

ВОЛГОГРАДСКИЙ ФИЛИАЛ

Курсовая работа

на тему: «Аренда предприятий»

Выполнила:

студентка группы 2БА-11СЗ

Мордвинцева Н.В.

Волгоград, 2002

Содержание

Введение 3

Глава I. Гражданско-правовое регулирование арендных отношений 6

Глава II. Особенности заключения договора аренды предприятия 15

2.1. Сущность аренды предприятия, права сторон 15

2.2. Перечень документов, представляемых для регистрации договора (права) аренды, и требования к ним 20

2.3. Требования к договору аренды 22

2.4. Методика расчета арендной платы при передаче в аренду предприятий (имущественных комплексов), находящихся в муниципальной собственности 23

Глава III. Анализ эффективности аренды предприятия на примере бумажной фабрики г. Барыша 25

Заключение 28

Список использованной литературы 30

Нормативные акты 30

Учебники, комментарии 31

Статьи 31

# Введение

Радикальная экономическая реформа в нашей стране - сложный и длительный процесс, связанный с преобразованием форм собственности и хозяйствования. Основная цель реформы - формирование рыночных отношений, ликвидация командно-административной системы, возвращение работнику положения хозяина. Переход к рыночной экономике предполагает создание многоукладной экономики на базе различных форм собственности как новой организационно-правовой основы хозяйствования, развитие частной собственности и предпринимательства, преобразование значительного числа государственных предприятий в акционерные общества, передачу их в аренду, продажу трудовым коллективам или в частную собственность.

В последние годы в практике хозяйствования все большее распространение поручили аренда трудовыми коллективами государственных предприятий, аренды структурных единиц, цехов, участков, ферм и имущества гражданами, а также арендный подряд.

Анализ норм об аренде показывает, что сущность аренды заключается в основанном на договоре о возмездном владении и пользовании землей, иными природными ресурсами, предприятиями (организациями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом с целью самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности. Теперь в аренду могут быть переданы предприятия (организации) и имущественные комплексы. Установлен порядок передачи имущества в аренду. Практически не ограничен, за исключением строго определенных законодательством случаев, объектный состав аренды; допускается аренда имущества всех видов собственности; не ограничен и круг арендаторов - от отечественных физических и юридических лиц до иностранных; изменился субъект отношений: при аренде предприятий трудовой коллектив был вправе образовать организацию арендаторов с правами юридического лица. Законодательством закреплено право собственности арендатора на продукцию и доходы, полученные от использования арендованного имущества. Право арендатора на имущество обеспечивается защитой наравне с правами собственника: имущество арендатора может быть изъято только по решению арбитража или суда; он может потребовать возврата арендуемого имущества из чужого незаконного владения, устранения препятствий в пользовании имуществом, возмещения ущерба, причиненного любым лицом. Кроме того, арендное предприятие рассматривалось в качестве правопреемника взятого им в аренду предприятия. За пределами исполнения обязательств по договору аренды арендатор свободен в своей хозяйственной деятельности. Аренда, как правило, должна носить долгосрочный характер - от 5 лет - и арендатор по окончании срока аренды имеет право на возобновление договора. Все перечисленные выше положения свидетельствуют о передаче арендатору правомочий, близких к правам собственника, т.е. «вещных прав», хотя, с юридической точки зрения, аренда представляет собой разновидность договора имущественного найма, имеющего ряд особенностей в правовом регулировании. И, наконец, целью передачи имущества в аренду является самостоятельное осуществление хозяйственной или иной деятельности. Выделение хозяйственной деятельности дает основание рассматривать в настоящее время аренду как форму хозяйствования, которая направлена на преодоление отчуждения работника от средств производства и результатов труда.

Одной из особенностей аренды как формы хозяйствования является возможность выкупа арендованного имущества. Арендатор может полностью или частично выкупить арендованное имущество на условиях, согласованных договором аренды. При этом выкуп можно осуществить двумя способами. Первый способ - когда договор аренды заключен на полный срок амортизации имущества, арендатор вносит арендодателю всю арендную плату со стоимости сданного на полный амортизационный срок имущества. Второй - путем внесения арендных платежей с остаточной стоимости имущества, когда договор прекращается до окончания амортизационного срока арендованного имущества. После выкупа арендованного имущества предприятие может быть преобразовано в акционерное общество, товарищество или предприятие, иной организационно-правовой формы.

Аренда как форма хозяйствования представляет собой один из способов разгосударствления предприятий. Получив в аренду государственное предприятие, трудовой коллектив приобретал право владения и пользования его средствами производства и право собственности на продукцию и доходы от хозяйственной деятельности. При таких обстоятельствах, несмотря на сохранение государственной собственности, усиливалась заинтересованность арендаторов в более эффективном труде, создавалась возможность для перехода государственного предприятия в предприятие с иной формой собственности. Последующий выкуп арендованного имущества есть уже приватизация, поскольку завершается процесс слияния трудового коллектива и собственника в одном лице, а государственная собственность переходит в иную форму. При этом источником средств для выкупа арендованного имущества могут быть часть прибыли, кредит, экономия фонда заработной платы и личные средства работников арендованного предприятия.

Таким образом обусловлена актуальность изучаемой темы и определена цель работы: изучение особенностей регулирования аренды предприятий.

# Глава I. Гражданско-правовое регулирование арендных отношений

Наряду с обязательствами по передаче имущества в собственность или в иное вещное право, Гражданский кодекс предусматривает обязательства по передаче имущества в пользование. Эти обязательства составляют самостоятельную группу правоотношений, особенностью которых является их срочный характер и сохранение за первоначальным владельцем права собственности или иного вещного права на предмет обязательства. Именно в этом заключается их существенное отличие от обязательств, возникающих в связи с заключением договора купли-продажи и других договоров по отчуждению имущества

Специфичен и сам предмет данных обязательств. Предметом их могут быть индивидуально-определенные и непотребляемые вещи, подлежащие возврату первоначальному владельцу по окончании срока договора. Такого рода обязательства порождаются договорами аренды: прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия, финансовая аренда (лизинг).

Это договор преследует отношения по переходу имущества во временное пользование на возмездной основе и является широко распространенным договором. По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязан уплачивать за это арендодателю арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью. Данное положение основывается на общем принципе, закрепленном статьей 136 Гражданского кодекса, в соответствии с которым поступления, полученные в результате использования имущества, принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами или договором об использовании имущества. Арендодателем может быть собственник сдаваемого в аренду имущества либо управомоченное законом или собственником лицо, а арендатором - юридические лица и граждане

Объектом аренды является имущество, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств, в частности, в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие непотребляемые вещи (17, С. 23). В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор - незаключенным Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Требования к форме договора аренды являются следующими. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо - независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. При аренде имущества, предусматривающей переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, договор заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества. Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью, подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Новым Гражданским кодексом внесены принципиальные изменения в регулирование срока аренды. Ранее срок договора аренды рассматривался как существенное условие договора, и при отсутствии указания о сроке договор считался незаключенным (ст. 12 Основ законодательства об аренде) Сейчас действуют иные правила. В соответствии со статьей 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен другой срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному сроку.

Прокат является отдельным видом аренды. По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Договору проката присущи некоторые характерные признаки, позволяющие выделить его в отдельный вид договора аренды.

В качестве арендодателей по договору проката могут выступать не любые коммерческие организации, а только те из них, которые осуществляют сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, то есть речь идет о коммерческих организациях, профессионально занимающихся прокатом имущества.

Имущество, предоставленное по договору проката, должно использоваться для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. Поэтому арендаторами по договору проката в основном являются граждане, которым соответствующее имущество понадобилось для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования. Арендаторами могут быть также юридические лица и индивидуальные предприниматели, но для них исключается возможность использования полученного в прокат имущества для извлечения прибыли.

Договор проката относится к категории публичных договоров (п. 3 ст. 626). Это означает, что коммерческая организация, выступающая в роли арендодателя, при наличии возможности предоставить в прокат требуемое имущество не вправе отказать обратившемуся к ней лицу в заключении договора проката или оказать предпочтение кому-либо в отношении заключения договора. Условия договора проката, в том числе об арендной плате, должны устанавливаться одинаковыми для всех арендаторов, кроме тех случаев, когда законами и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей. Потенциальные арендаторы вправе передать на рассмотрение суда споры как о понуждении арендодателя к заключению договора проката, так и о разногласиях по отдельным условиям договора.

Договор проката выделяет из общих положений о договоре аренды имущества (ст. 606) та черта, что он ни при каких условиях не может носить характер бессрочного обязательства. Более того, в императивном порядке определен максимальный срок действия такого договора - один год (п. 1 ст. 627).

Договор аренды (фрахтования на время) транспортного средства гражданско-правовой договор, по которому арендатору за плату предоставляется транспортное средство во временное владение и пользование.

В Кодексе содержатся нормы, регулирующие две разновидности договора аренды транспортного средства: договор аренды транспортного средства с экипажем и договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (без экипажа). Сначала отметим особенности правового регулирования аренды транспортных средств, являющиеся общими для обеих разновидностей договора аренды транспортного средства, которые позволяют выделить данный договор в самостоятельный вид договора аренды.

Учитывая специфику предмета договора, а именно: предоставление в аренду транспортного средства, законодатель исключил возможность применения к данным правоотношениям общих положений об аренде, наделяющих арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, по истечении срока договора аренды при прочих равных условиях преимущественным перед другими лицами правом на заключение договора аренды на новый срок (см. ст. 621). Как следствие этого, арендатор транспортного средства, в отличие от арендатора по обычному договору аренды, ни при каких условиях не вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей арендатора по договору аренды транспортного средства, заключенному арендодателем по истечении срока действия прежнего договора с другим арендатором.

Договор аренды транспортного средства не подлежит государственной регистрации, он заключается в простой письменной форме. Это принципиальный момент, поскольку, как известно, определенные транспортные средства - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты - отнесены Кодексом к недвижимым вещам (ст. 130). По общему правилу сделки с недвижимым имуществом, и в частности договор аренды недвижимости, заключенный на срок более одного года, требуют государственной регистрации (см. ст. 164, 609 ГК).

Если предметом договора аренды является здание или сооружение, ряд общих положений об аренде не применяется, поскольку они замещаются специальными правилами. Следует сразу отметить, что в отношении аренды нежилых помещений какие-либо специальные правила в Кодексе отсутствуют, поэтому к указанным правоотношениям общие правила о договоре аренды применяются в полном объеме. Нельзя не заметить некоторого сходства положений об аренде зданий и сооружений и содержащихся в ГК норм о купле-продаже недвижимости (ст. 549-558), что представляется совершенно оправданным. Тем самым обеспечивается единообразный правовой режим объектов недвижимости в имущественном обороте.

Специальные правила, регулирующие договор аренды здания или сооружения, вызваны к жизни специфическими свойствами зданий и сооружений как объектов недвижимости: особой ценностью этих объектов, их непотребляемостью в процессе использования, неразрывной связью с землей и т. п.

Требования к форме договора аренды здания (сооружения) состоят в том, что такой договор должен быть заключен в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этих требований влечет недействительность договора. Кодекс не требует нотариального удостоверения договора аренды здания или сооружения. Государственной регистрации подлежат только те договоры, срок действия которых превышает один год.

Как отмечалось, здания и сооружения относятся к объектам недвижимости, неразрывно связанным с землей (24, С. 86). Владение и пользование такими объектами со стороны арендатора предполагает наличие у него определенных прав и в отношении земельного участка, на котором находится здание (сооружение). Определению этих прав помогут некоторые правила, содержащиеся в Кодексе (ст. 652-653). Указанные правила сформулированы применительно к двум ситуациям, когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находится здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности. В первом случае в договоре аренды здания (сооружения) одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Арендатору в соответствии с договором земельный участок может быть предоставлен и на ином праве. Если же договор аренды здания (сооружения) не содержит каких-либо указаний о праве арендатора на земельный участок, считается, что к арендатору переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования частью земельного участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для использования его по назначению (п. 2 ст. 652).

Если земельный участок не принадлежит на праве собственности арендодателю здания (сооружения), такое здание (сооружение) может быть передано в аренду без согласия собственника земли при условии, что подобные действия собственника здания (сооружения) не будут противоречить закону или договору с собственником земельного участка (п. 3 ст. 652). Очевидно, что при таких обстоятельствах к арендатору здания (сооружения) от арендодателя переходит и право пользования соответствующей частью земельного участка.

Стабильности арендных отношений и защите прав и законных интересов арендатора будет способствовать положение, согласно которому арендатор здания (сооружения) сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, на котором находится здание (сооружение) и которая необходима для его использования по назначению, и в случае изменения собственника земельного участка, в том числе в результате его продажи другому лицу (ст. 653). В договоре аренды здания (сооружения) значительно возрастает по сравнению с арендой иного имущества роль условия договора об арендной плате (ст. 654). Достаточно сказать, что к обязательствам, возникающим из договора аренды здания (сооружения), не могут быть применены общие правила об аренде, действующие в случаях, когда договором не определены размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Как известно, в подобных ситуациях стороны должны руководствоваться условиями об арендной плате, обычно применяемыми при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (см. ст. 614). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания (сооружения) считается незаключенным. Арендная плата, определяемая договором аренды здания (сооружения), должна включать в себя также плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено.

Исполнение арендодателем обязательств, вытекающих из договора аренды, производится путем передачи соответствующего здания (сооружения) и принятия его арендатором. Данная операция должна быть оформлена передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. В таком же порядке арендованное здание (сооружение) возвращается арендатором арендодателю при прекращении договора аренды.

Важным этапом в законодательном обеспечении лизинговой деятельностью следует считать введение в действие с 1 марта 1996 г. Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая), в котором одним из видов договора аренды является договор финансовой аренды (лизинга).

Так какой же договор в российском гражданском праве признается договором финансовой аренды (лизинга)? (12, С. 17-18)

Во-первых, арендодатель специально обязуется приобрести имущество в собственность для последующей сдачи в пользование арендатору, т. е. объектом финансовой аренды служит новое имущество. Поэтому если арендодатель сдает в аренду бывшее в употреблении имущество, то оно не может быть предметом договора финансового лизинга.

Во-вторых, арендодатель приобретает в собственность имущество, указанное арендатором и у определенного им продавца. В этом случае арендодатель не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Если выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем, то данное положение должно быть предусмотрено в договоре финансовой аренды.

В-третьих, арендатор получает имущество во временное владение и пользование за плату.

В-четвертых, лизинговое имущество может использоваться арендатором только в предпринимательских целях. Тем самым лизингополучателями не могут быть организации, основной деятельностью которых согласно Гражданскому кодексу не является извлечение прибыли (учреждения, общественные организации и т. п.).

В-пятых, арендодатель должен уведомить продавца, что имущество приобретается для сдачи его в аренду определенному лицу.

Предметом договора финансовой аренды (объект лизинга) могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности. Исключение составляют земельные участки и другие природные объекты.

Кроме того, договор финансовой аренды (лизинга) обладает следующими особенностями, связанными с порядком передачи имущества арендатору, перехода к нему риска случайной гибели или случайной порчи имущества, ответственностью продавца за качество и комплектность поставляемого имущества.

Имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды (лизинга), передается продавцом непосредственно арендатору в месте его нахождения, минуя арендодателя. При этом функция арендодателя состоит в финансировании сделки.

# Глава II. Особенности заключения договора аренды предприятия

## 2.1. Сущность аренды предприятия, права сторон

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию. Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами.

Права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до его передачи арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду.

Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков.

Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ( пункт 2 статьи 434).

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществление его текущего и капитального ремонта.

На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Правила Гражданского Кодекса о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам.

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных статьями 656, 657 и 659 Гражданского Кодекса. Подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является в этом случае обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Рассмотрим применение вышеизложенных теоретических законодательных положений на практике.

Индивидуальный предприниматель взял в аренду предприятие как имущественный комплекс. В соответствии со статьей 658 ГК РФ договор аренды предприятия подлежит обязательной государственной регистрации в органах юстиции. До вступления в действие Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 30 июля 1997 г. какой конкретно орган (отдел, комитет администрации города) должен зарегистрировать договор аренды предприятия? Обязательна ли регистрация до вступления в действие вышеуказанного закона? Распространяется ли распоряжение Правительства РФ No. 96-РЗ от 22 декабря 1993 г. (раздел 111, п. 15) на договор аренды, купли-продажи, мены?

Действительно, п. 2 ст. 658 ГК РФ предусматривает необходимость государственной регистрации договора аренды предприятия. Более того, какой договор считается заключенным только с момента регистрации. В соответствии с п. 1 ст. 164 ГК РФ сделки с недвижимым имуществом подлежат регистрации в случаях и порядке, указанных в кодексе и в законе о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Если кодекс специально не оговаривает иное, то имеется в виду соответствующий федеральный закон.

Согласно абзацу 2 ст. 6 ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» от 26 января 1996 г. No. 15-ФЗ впредь до введения в действие федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Буквальное толкование данной нормы позволяет сделать вывод, что применительно к договорам аренды предприятия требование об их обязательной государственной регистрации пока применяться не должно, так как на момент вступления в силу части второй ГК РФ федеральным законодательством не была предусмотрена государственная регистрация таких сделок. Исключение в некотором роде составляет аренда предприятий их трудовыми коллективами.

В то же время в ряде регионов страны действовали местные правовые акты о регистрации сделок с недвижимостью. По смыслу упоминавшейся ст. 6 установленный ими порядок сохраняется до вступления в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. No. 122-ФЗ.

Местные нормативные акты о регистрации договоров аренды, принятые после 1 марта 1996 года, когда вступила в силу часть вторая ГК РФ, строго говоря, обязательной силы не имеют, так как указанные правоотношения должны согласно ГК РФ регулироваться федеральным законом.

Что касается распоряжения заместителя Председателя Совета Министров РФ от 22 декабря 1993 г. No. 96-рз, то этим документом одобрены Основные положения о залоге недвижимого имущества - ипотеке, которые были разработаны Исследовательским центром частного права. Основные положения имеют рекомендательный характер и могут применяться к отношениям, возникающим из договоров аренды, купли-продажи и мены по аналогии, но исключительно на основании специального нормативного акта об этом, принятого до 1 марта 1996 года.

## 2.2. Перечень документов, представляемых для регистрации договора (права) аренды, и требования к ним

1. Заявление о регистрации договора (права) аренды (от имени арендатора и/или от имени арендодателя).

2. Платежиый документ подтверждающий внесение платы за регистрацию.

3. Доверенность представителей юридических лиц на совершение действий по регистрации сделки, получение экземпляров договора.

Документы арендодателя

4. Свидетельство АОЦРП о государственной регистрации права собственности, на передаваемое в аренду недвижимое имущество.

5. Один из документов, подтверждающих полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица:

• выписка из протокола общего собрания учредителей (акционеров) об избрании органа юридического лица (генерального директора, председателя совета директоров).

• приказ собственника о назначении директора (заключении контракта),

• договор доверительного управления имуществом.

6. В случае подписания договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица дополнительно:

• доверенность на заключение сделки, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица.

Документы арендатора

7. Для физического лица - документ, удостоверяющий личность.

8. Для юридического лица - свидетельство о регистрации юридического лица, учредительные

документы юридического лица со всеми изменениями, дополнениями

9. Справка о Присвоении кодов статистики юридическому лицу.

10. Один из документов, подтверждающих полномочия лица, заключившего договор от имени

юридического лица (см п. 5)

11. В случае подписания договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно (см. п. 6)

Документы на объект аренды

12. При сдаче в аренду здания, сооружения, помещения в них или части помещений, к договору аренды прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

13. Для аренды предприятия: перечни и описание зданий с приложением технических паспортов сооружений, земельных участков, оборудования и других основных средств, запасов сырья, топлива, материалов и иных оборотных средств, прав пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иных имущественных прав арендодателя, связанных с предприятием, прав на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и других исключительных прав, перечни уступленных прав требования и переведенных долгов.

Документа указанные ниже в п. 5 - 6, 8-13 представляются в подлиннике с приложением копий (нотариально засвидетельствованное или заверенных органом выдавшим документ).

Договор

15. Подлежащие государственной регистрации экземпляры договора аренды, сброшюрованные и подписанные сторонами, со всеми действующими дополнениями, изменениями и согласованиями, и одна копия. Все последующие дополнения и изменения зарегистрированного договора также подлежат государственной регистрации.

## 2.3. Требования к договору аренды

Обязательного нотариального удостоверения договоров аренды, в том числе с правом выкупа, не требуется.

В договоре аренды должны быть четко определены следующие условия:

1. Стороны договора: фамилия, имя, отчество физических лиц, организационно-правовая форма и полное наименование юридических лиц. Не допускается регистрация договоров, заключенных от имени филиалов или структурных подразделений, не имеющих прав юридического лица! Такие договоры признаются заключенными только после одобрения юридическим лицом, для которого приобретены права и обязанности

2. Предмет договора

• предприятие как имущественный комплекс;

• здание, сооружение, садовый дом, гараж;

• жилой дом, часть жилого дома. квартира, часть квартиры - только для арендаторов - юридических лиц;

• часть здания, нежилого помещение, часть помещения.

Объекты незавершенного строительства и самовольные постройки не могут быть предметом договора аренды.

3. Местоположение объекта недвижимого имущества: адрес, расположение на земельном участке, расположение части объекта, в составе объекта; назначение; площадь, в том числе жилая; этажность и другие необходимые параметры, позволяющие однозначно определить предмет договора.

Не допускается произвольное определение сторонами назначения и нумерации арендуемых помещений. При аренде части здания нумерация нежилых помещений и комнат указывается в соответствии с экспликацией к поэтажному плану БТИ.

4. Размер арендной платы (допускается указание цены на единицу площади). Допустимо определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы в иностранной валюте или условных денежных единицах (“экю” и др.). Условия, указанные п.п. 1-4 являются существенными, без которых договор не считается заключенным и регистрации не подлежит

5. Срок аренды.

6. Право арендодателя на передаваемое в аренду имущество и основания его возникновения.

7. Обременение имущества арестами, залогами, правами третьих лиц или гарантии арендодателя об отсутствии таковых.

8. Условия и порядок передачи имущества арендодателем.

9. Условия и порядок возврата имущества арендатором.

10. Обязательства сторон по государственной регистрации договоры.

11. При наличии условий о выкупе арендованного имущества: условия и сроки выкупа, цену имущества.

## 2.4. Методика расчета арендной платы при передаче в аренду предприятий (имущественных комплексов), находящихся в муниципальной собственности

1. Настоящая Методика разработана во исполнение постановления главы города Волгограда от 20.07.2000 N 1415 «Об утверждении Временного положения о порядке передачи в аренду предприятий (имущественных комплексов), находящихся в муниципальной собственности г.Волгограда» и предназначена для расчета арендной платы за передаваемые в аренду предприятия (имущественные комплексы), а также отдельные виды имущества (кроме объектов нежилого фонда).

Данная Методика расчета арендной платы применяется также при сдаче комплекса имущества в аренду, при сдаче муниципального имущества в аренду по договору аренды с правом выкупа.

Расчет арендной платы осуществляется по следующей формуле:

А = Ао + П, где

А - арендная плата за год;

Ао - сумма амортизационных отчислений;

П - часть чистой прибыли от использования имущества.

Сумма амортизационных отчислений определяется исходя из рыночной стоимости сдаваемого в аренду имущества и норм амортизационных отчислений на полное восстановление:

Ао = Рст·Нао, где

Рст - рыночная стоимость;

Нао - норма амортизационных отчислений.

Рыночная стоимость передаваемых в аренду объектов муниципальной собственности определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Размер арендной платы в части чистой прибыли от использования взятого в аренду имущества определяется в договоре аренды.

Фактическая величина арендной платы устанавливается по согласованию между арендодателем и арендатором в размере не ниже расчетной арендной платы.

# Глава III. Анализ эффективности аренды предприятия на примере бумажной фабрики г. Барыша

В советские годы бумажная фабрика в Барыше входила в государственный концерн «Бумага». В ходе экономических преобразований в июне 1991 г. между концерном и трудовым коллективом был заключен договор аренды фабрики с правом ее выкупа за счет наработанной прибыли. А в 1993 г. на базе предприятия было организовано ТОО «Фабрика им. Воровского», учредителями которого стали те же рабочие (с 1999 г. - ООО). Однако вскоре мысль о выкупе предприятия за счет прибыли к тому времени уже многим начала казаться нереальной.

В 1994-1995 гг. она работала в общей сложности примерно по два месяца в году, в 1996 г. - 8 дней, в 1997-м - 5 дней, а весь 1998 г. стояла. Лишь в апреле 1999 г. фабрика начала «оживать», но проработала нормально всего 2-3 месяца. За это время на ней успели произвести 216 т оберточной бумаги и 36 т - парафинированной. В июле фабрика опять «замерла». Стало ли это закономерным результатом экономического кризиса или сказалось неумение прежнего руководства фабрики работать в новых условиях, не нам судить. В начале 2000 г. в отношении ООО «Фабрика им. Воровского» возбудили процедуру банкротства и на предприятии ввели внешнее управление. Но кроме долгов, бумаг и пустых счетов у обанкротившегося ООО ничего не было. Производственные здания, коммуникации и оборудование так и не были выкуплены, оставаясь госсобственностью, сданной в аренду. В том числе и бумагоделательная машина. Изготовленная полтора века назад, она и сейчас вызывает удивление людей, понимающих в производстве бумаги. Все вместе это составляло привлекательный имущественный и производственный комплекс. Но вместо того чтобы уже тогда разорвать отношения с обанкротившимся арендатором и выставить право аренды этого комплекса на конкурс с социальными условиями, областные власти летом 2000 г. просто отдали его другому арендатору.

Новым арендатором стало общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Бумажник». Данному ООО некоторое время «Фабрика им. Воровского» сдавала в субаренду часть производственных площадей. Учредителями «Бумажника» стали 42 работника фабрики, а директором - отец известного ульяновского «авторитета». При этом доля директора составляла более половины всего уставного капитала ООО «Бумажник».

Спустя четыре месяца, когда вопрос о банкротстве главного арендатора бумажной фабрики (ООО «Фабрика им. Воровского») был практически решен, в составе учредителей ООО «Бумажник» - субарендатора - произошли существенные перемены. 22 мая в состав учредителей общества вошли четыре новых участника. Внеся примерно по 5 тыс. руб., каждый из них стал владельцем 17,5% уставного капитала «Бумажника», а вместе - 70%. С учетом их взносов уставный капитал ООО увеличился до 28,2 тыс. руб. Причем доля директора сократилась до тех же 17,5%, а у каждого из простых фабричных работников-соучредителей - до 0,3%.

Тогда же в КУГИ области от «Бумажника» поступило обращение с просьбой (в связи с банкротством прежнего арендатора - ООО «Фабрика им. Воровского») передать предприятие в аренду ему. В качестве же основного аргумента приводилось участие в ООО «Бумажник» четырех десятков фабричных рабочих. КУГИ области удовлетворило просьбу.

Однако фабрика не только простаивала, но и накопила огромные долги по налогам, обязательным платежам, за аренду и по зарплате, которые превысили четверть миллиона рублей. По сути, речь шла о банкротстве очередного арендатора бумажной фабрики.

Департамент имущественных отношений предложил «Бумажнику» добровольно расторгнуть договор аренды, чтобы передать предприятие более рачительным арендаторам. Решить вопрос «мирным» путем не удалось, и в арбитражный суд пошел иск о принудительном расторжении договора аренды.

В декабре прошлого года конкурс с участием представителей финуправления, антимонопольного комитета и др. состоялся. Победителем стало ООО «Кижи» из Жигулевска - партнер бумажного комбината в Рыбинске, по мощности в несколько раз превышающего возможности нашей фабрики. Новые арендаторы не скрывали, что являются стратегическими поставщиками упаковочных материалов на «АвтоВАЗ». Не делали секрета и из того, что собираются часть заказов, выполняемых в Рыбинске, передать барышской фабрике. Например, изготовление коробочного картона для упаковки деталей и запчастей для «девяток», «десяток» и т.д. Оборудование в Барыше хоть и с полуторавековой историей, но способно выпускать качественную продукцию, причем находится фабрика намного ближе к автогиганту. На Рыбинском же бумкомбинате освободятся мощности для выполнения других, более крупных заказов.

К весне новые арендаторы вложили в восстановление фабрики более миллиона рублей, начали выплачивать зарплату. Но главное - передали технологию и еще почти на 1 млн. руб. завезли сырья и различных компонентов для изготовления бумаги и картона. В конце февраля фабрика заработала и дала первую продукцию. На ВАЗе провели экспертизу поступившего из Барыша картона и остались довольны - при сгибании, без чего нельзя обойтись при изготовлении коробок, он не трескается и не ломается. Одновременно на фабрике начали выпускать оберточную бумагу, а в начале марта восстановили и запустили производство парафинированной, в которой ВАЗ тоже нуждается. За месяц «пробной» работы барышская фабрика выпустила 30 т картона, около 20 т оберточной и 15 т парафинированной бумаги. А в перспективе - выпуск гофрокартона, который применяется при упаковке деталей и запчастей, идущих на экспорт.

Таким образом, аренда предприятия в данном случае позволила фабрике улучшить свое имущественное положение.

# Заключение

Весьма специфическими особенностями по сравнению с общими положениями об аренде имущества обладает правовое регулирование договора аренды предприятий. Как известно, в Кодексе под предприятием как объектом гражданских прав понимается имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, и другие исключительные права (см. ст. 132).

В целом как имущественный комплекс предприятие признается недвижимостью. Данное обстоятельство является отправной точкой для целого ряда специальных правил, посвященных аренде предприятий. Другие особенности правового регулирования отношений, связанных с арендой предприятий, вызваны тем, что сдача в аренду действующего предприятия «на ходу» предполагает передачу арендатору не только зданий, оборудования и другого имущества в овеществленной форме, но и переход к арендатору прав и обязанностей арендодателя в отношении третьих лиц.

В настоящее время перечень организационно-правовых форм коммерческих организаций не включает в себя арендные предприятия, среди субъектов гражданских прав не числятся трудовые коллективы государственных предприятий.

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору предприятие за плату во временное владение и пользование.

В составе предприятия по договору аренды арендатору передаются земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства. Кроме того, в порядке, предусмотренном договором, подлежат передаче также запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права. Помимо изложенного арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Исключение составляют права арендодателя, хоть и относящиеся к предприятию, однако полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. По общему правилу такие права не могут быть переданы арендатору без специального на то указания закона или иного правового акта. Вместе с тем если в составе сдаваемого в аренду предприятия арендатору все же будут переданы и обязательства, которые не могут быть им исполнены в связи с отсутствием у него разрешения (лицензии), арендодатель не освобождается от соответствующих обязательств перед кредиторами, а следовательно, и от ответственности за их неисполнение.

По форме договор аренды предприятия должен представлять собой единый документ, подписанный сторонами. Всякий договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации. Нарушение этих требований влечет недействительность договора аренды предприятия. В связи с тем, что сдача предприятия в аренду сопровождается переводом на арендатора долгов арендодателя по обязательствам, относящимся к этому предприятию, Кодекс проявляет заботу о дополнительной защите прав кредиторов по таким обязательствам (ст. 657).

# Список использованной литературы

## Нормативные акты

1. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 05.05.95 г. // Российская газета. 1995. 16 мая.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.96 г. // Российская газета. 1996. 6, 7, 8 февраля, Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. N 5, ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 21.10.94 г. // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32.
4. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О потребительской кооперации в Российской Федерации» от 11.06.97 г. // Российская газета. 1997. 17 июля, Собрание законодательства Российской Федерации от 14 июля 1997 г. N 28, ст. 3306.
5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 г. // Российская газета. 1997. 30 июля, Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. N 30, ст. 3594.
6. Федеральный Закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 г. //Российская газета. 1998. 20,21 января.
7. Федеральный закон «О производственных кооперативах» от 8.05.96 г. // Российская газета. 1996. 16 мая, Собрание законодательства Российской Федерации от 13 мая 1996 г. N 20, ст. 2321.
8. Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26.12.95 г. // Российская газета. 1995. 29 декабря, Собрание законодательства Российской Федерации от 1 января 1996 г. N1, ст. 1.
9. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8.02.98 г.// Российская газета. 1998. 17 февраля, Собрание законодательства Российской Федерации от 16 февраля 1998 г., N 7, ст. 785.
10. Федеральный закон «Об общественных объединениях» от 19.05.95 г. // Российская газета. 1995. 25 мая, Собрание законодательства Российской Федерации от 22 мая 1995 г. N 21, ст. 1930.

## Учебники, комментарии

1. Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая. Под ред. О.Н. Садикова. М., 1996.
2. Гражданское право. Часть 1,2. Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М., 1997.
3. Комментарий к Арбитражному процессуальному кодексу РФ. М., 1995.
4. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. М., 1996.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой. / Под ред. В.Д.Карповича. М., 1995.
6. Комментарий к Федеральному закону об акционерных обществах. М. ,1996.
7. Круглова Н.Ю. Хозяйственное право. Учебник. М.,1997.
8. Предпринимательское право: Курс лекций / Под ред. Н.И. Клейн. М., 1994.
9. Хозяйственное право. Учебник Т. I,II / Под ред. В. С. Мартемьянова. – М., БЕК. 1994.

## Статьи

1. Алексеев С. С. Аренда: не упустить шанс. Правда. 1989. 12 июня.
2. Андреев В.К. Использование договора и его обеспечение.// Бухгалтерский учет. 1995. №9.
3. Ахмедуeв А. Разгосударствление и развитие форм собственности//Вопросы экономики. 1991. № 4. С. 48-57.
4. Баскин Ю. Г. Некоторые существенные особенности аренды государственного имущества//Советское государство и право. 1990. № 5. С. 57.
5. Гражданское и предпринимательское право. Сборник документов. М., Манускрипт, 1996.
6. Гражданское право. Словарь-справочник. Юринформцентр. М., 1996.
7. Дашков Л.П., Брызгалин А.В. Коммерческий договор: от заключения до исполнения. М., 1995.
8. Завидов Б.Д. Договоры кредитно-финансовой сферы. М., 1997.
9. Ишутин П. Договорные отношения и подрядные торги // Хозяйство и право. 1993. №12.
10. Калмыков Ю.Х. Значение и правовая природа договора аренды предприятий // Государство и право. 1989. № 3.
11. Куницын А. Р. Образцы судебных документов. М., Юрид.фирма «Солекс», 1997.
12. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. 1993. №1.
13. Новоселова Л.А. Гражданский кодекс Российской Федерации о расчетах // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1996. №10.
14. Образцы юридических документов // Законодательство и экономика. 1996. № 5,б.
15. Правовое регулирование предпринимательской деятельности. Основы права для бухгалтеров и аудиторов / Под ред. В.Ю. Башкинского. Библиотека профессионального бухгалтера. М., Инфра-М., 1997.
16. Приватизация: скорее да, чем нет //Российская Газета. №8. 1991. 11 янв.
17. Разгосударствление и приватизация. Материалы совещания по вопросам разгосударствления и приватизации//Экономика и жизнь. 1991. № 47. С. 3
18. Рутгайзер В. Коллективная собственность//Экономическая газета. 1989. № 27.
19. Сафиуллин Д.Н. Общие положения об аренде // Хозяйство и право. 1990. № 3.
20. Суханов Е. Сделки с недвижимостью // Экономика и жизнь. 1996. № 8.